



Les “ résidences fermées ” à Bucarest : de “ l’entre-soi ” à la fragmentation?

Samuel Rufat

► To cite this version:

Samuel Rufat. Les “ résidences fermées ” à Bucarest : de “ l’entre-soi ” à la fragmentation?. ARCHES, 2003, T. 6, pp. 83-94. hal-00370976

HAL Id: hal-00370976

<https://hal.science/hal-00370976>

Submitted on 26 Mar 2009

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Les « résidences fermées » à Bucarest : de « l'entre-soi » à la fragmentation ?

Samuel RUFAT, agrégé de géographie, ENS Lettres et Sciences Humaines

Les « complexes résidentiels » qui ont fait leur apparition à Bucarest et dans la presse roumaine sont sans doute l'aspect le plus apparent et le plus spectaculaire de la ségrégation résidentielle qui s'est (re)développée au cours des années 1990. La mise en place d'une mutation sociospatiale de la capitale depuis la libéralisation du sol et du marché de l'immobilier est encore assez peu étudiée¹, et l'expansion des phénomènes de clôture et de privatisation, par ses aspects tangibles et l'importance croissante que lui accorde la presse, peut sembler une bonne porte d'entrée.

En 2003, 27 644 autorisations de construire ont été délivrées à Bucarest pour des bâtiments d'habitation (selon l'Institut National de Statistique), dont près de 97% pour des logements individuels et moins de 3% pour des « complexes résidentiels ». Mais ces « complexes résidentiels » ont pris une importance croissante dans la presse, où ils sont alternativement décrits comme « microquartiers de riches » (*Jurnalul National*, 13 mars 2003), « maisons de luxe » (*Cotidianul*, 27 mars 2003), « ensembles de luxe » (*Capital*, 6 avril 2003), « quartiers de luxe » (*Evenimentul Zilei*, 24 avril 2003). Ces articles soulignent l'ampleur de l'emprise spatiale de ces nouvelles zones résidentielles, la demande croissante, ainsi que l'accélération des dynamiques du marché et des constructions. Mais en fait, ils mélangent des produits immobiliers sensiblement différents sous le terme de « complexe résidentiel », des petits immeubles (*Washington Residence*) aux vastes « résidences fermées » développées par la société Impact SA en passant par les petits groupes de villas, simples ou en duplex, en location ou en vente. Le dénominateur commun de ces « complexes résidentiels » est l'importance accordée à la sécurité et au confort, ainsi qu'un prix qui garanti « l'entre-soi » de l'élite urbaine.

L'attention portée à la clôture et à la sécurité rend difficile une étude approfondie, mais on peut essayer de saisir l'émergence, la nature et l'ampleur des phénomènes de clôture et de privatisation des nouveaux espaces résidentiels. La dénomination de « complexe résidentiel » pour des ensembles de petits immeubles et d'appartements reste minoritaire, et pour des raisons d'homogénéité paysagère et de type de demande, nous centrons cette étude sur les zones de villas neuves clôturées, qui se rapprochent le plus des « résidences fermées » américaines et occidentales.

Il s'agit d'un produit immobilier récent à Bucarest, qui est lié au front d'urbanisation, où le marché est le plus dynamique. Ces « complexes résidentiels » se concentrent essentiellement dans le nord de la capitale. Il peut être intéressant de chercher à comprendre les raisons de leur succès et leur signification particulière au sein du processus de ségrégation résidentielle. Plus largement, il est utile d'interroger leur lien avec les dynamiques actuelles de l'agglomération de Bucarest et leur impact sur la cohésion sociale de la capitale. Ce qui conduit à émettre l'hypothèse que le choix croissant de l'entre-soi par une élite urbaine peut conduire l'agglomération à un processus de fragmentation urbaine.

Il convient pour cela de commencer l'analyse par quelques précisions sur les phénomènes de ségrégation, de privatisation et de fragmentation en revenant sur leurs définitions, puis de mener une étude de l'émergence, de la signification et des dynamiques actuelles du marché et des constructions de « complexes résidentiels ».

¹ Mis à part l'étude portant sur le centre ville de Liviu CHELCEA, 2002, et l'article généraliste de Irena ROZNOVIETCHI et Amalia VIRDOL, 2002.

1. De la ségrégation à la fragmentation urbaine

Les concepts de ségrégation et de fragmentation sont à la fois descriptifs et explicatifs et renvoient à un idéal urbain de « vivre ensemble² », d'accès équitable au logement et d'espaces partagés, favorisant la mixité sociale et l'intégration des différentes populations (et non leur différenciation, leur mise à l'écart). Ils sont donc souvent connotés de façon péjorative et peuvent être perçus comme une façon abusive d'interpréter les phénomènes observés. Pour éviter ces jugements de valeurs, certains auteurs préfèrent retenir une définition restrictive, quand la séparation des groupes sociaux est organisée de façon institutionnelle et autoritaire (comme dans les régimes d'*apartheid*), mais cet emploi ne fait pas l'unanimité. Il convient donc de préciser l'emploi des différents concepts qui sont liés à l'analyse de la division sociale de l'espace urbain et à l'émergence de « résidences fermées ».

La ségrégation résidentielle et la « désolidarisation »

Au sens étymologique, la ségrégation est l'action de séparer, de mettre à l'écart. On parle de ségrégation résidentielle pour qualifier les formes extrêmes de division sociale de l'espace urbain, pourtant ce concept est aussi une façon d'interpréter la signification de la division sociale que l'on observe, notamment quand la ségrégation est assimilée au rejet de l'altérité. En plus l'emploi restrictif, la ségrégation résidentielle peut qualifier toute différence de localisation entre des groupes définis par la position sociale ou l'origine. Une autre perspective qualifie de ségrégation urbaine les situations où différents groupes ont des chances inégales d'accès aux biens (matériels et symboliques) offerts par la ville. La ségrégation est enfin et surtout employée dans les cas de regroupement spatial associant à des populations, favorisées ou défavorisées, des espaces délimités, ou enclaves. Elle peut résulter d'actions non volontaires³, en dehors de toute intention ségrégative, comme résultat de la compétition économique pour le sol, ou comme résultat collectif du jeu des décisions individuelles. Le cumul de choix résidentiels, dictés par des exigences minimum (environnement, services...), engendre un processus en chaîne, qui peut aboutir à la création d'espaces socialement homogènes, de situations ségrégatives, qui n'étaient pas recherchées par les différents acteurs. Ce qui permet d'introduire la notion d'agrégation spatiale, comme processus de regroupement de personnes ou d'activités en un lieu de dimension restreinte, et qui aboutit, par le jeu des choix individuels, à la création d'enclaves.

Il convient de distinguer la ségrégation et la « désolidarisation », volonté manifeste d'une fraction de la population de se séparer de la collectivité pour en former une autre autonome, de fuir ceux dont on ne veut pas (*opting out*). Alors que la ségrégation peut être le constat d'une situation statique de localisation différenciée, la désolidarisation désigne un mouvement qui crée la différence. Il s'agit non seulement

² « C'est bien ce *vivre ensemble* qui fonde l'expérience de la *citadinité*, même si ce n'est que dans les espaces publics, et qui contribue à produire non pas de la sociabilité seulement, mais une société, c'est à dire une capacité collective à faire tenir ensemble des groupes fortement différenciés. » Marie-Christine JAILLET, 1999, « Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ? », *Esprit*, n°11, p. 158 ; « Les espaces traditionnellement perçus comme publics et à ce titre échappant à la partition sociale de la ville (places, marchés, promenades, édifices publics), peuvent être considérés comme autant de creusets d'intégration des différences (...). Leur disparition est assimilée à la perte de supports d'une urbanité commune. » Françoise NAVEZ-BOUCHANINE, in DORIER-APPRILL E. (dir), 2001, « Une approche critique de la notion de fragmentation », p. 112

³ Thomas SHELLING, 1978, *La Tyrannie des petites décisions*, trad. fra. 1980, Paris, PUF

de rechercher l'entre-soi, mais également de fuir la ville et ses « nuisances », ainsi que les « indésirables », voir pour certains, de nier la différence et l'altérité⁴.

La privatisation, les « quartiers privés » et les « quartiers fermés »

Ce mouvement de désolidarisation peut se traduire par la privatisation et le contrôle de certaines zones urbaines pour garantir l'entre-soi. Cette privatisation se matérialise par la disparition des espaces publics, leur remplacement par des lieux communautaires, identitaires et affinitaires, des territoires privatifs (qui excluent l'altérité). Elle peut être économique, souvent par la transformation en espaces marchands, de loisirs ou touristiques, qui sont de « faux » espaces publics, dès que l'accès est payant ou suppose consommation. Elle peut aussi être le fait d'une « communautarisation », quand seule une communauté à accès, de façon explicite ou non à un espace (quels que soit les critères de discrimination), ou d'une « militarisation », par la surveillance ou la protection (par un grillage, un mur, une compagnie de gardes...).

La privatisation peut rester discrète, comme dans le cas de la transformation des rues et places en espaces marchands, en terrasses, ou trouver son expression la plus visible dans la constitution de « quartiers fermés ». Certains habitants demandent parfois la fermeture de rues de manière à contrôler l'accès exclusif à leur quartier (préexistant), mais le plus souvent le phénomène de clôture devance la constitution d'un lotissement neuf par un promoteur privé. Les quartiers fermés sont donc des espaces résidentiels privatisés et clos, l'accès du public y est contrôlé pour la zone d'habitation, tout comme pour les autres services qui peuvent être proposés (loisirs, commerces, enseignement...).

Un cas particulier de privatisation et de clôture s'est développé d'abord aux Etats-Unis, puis s'est répandu sous différentes formes en Amérique latine et en Europe occidentale : les communautés fermées (*gated communities*). En plus du prix d'acquisition, les frais de copropriété permettent l'entretien des infrastructures (portail, route, loisirs...) et le recours à des sociétés privées pour le gardiennage et la maintenance. La *gated community* est organisée par un contrat de copropriété (et parfois gérée par une association de copropriétaires) qui oblige à entretenir son bien et à préserver son aspect extérieur selon des règles très strictes. Renaud Le Goix (2002) a montré que cette organisation est destinée à prévenir une dégradation de la valeur foncière liée au vieillissement et permet une valorisation des biens de l'ordre de 10% par rapport aux résidences voisines mais à l'extérieur de la clôture. Les *gated communities* sont donc liées aux désirs d'entre-soi, avec un projet séparateur, de surveillance et de contrôle des indésirables, mais aussi de garantie des investissements.

La fragmentation et la « sécession urbaine »

L'enfermement des minorités aisées, soit en des lieux privés, soit en des lieux inaccessibles et fermés, et donc plus généralement la disparition des espaces publics, conduit à la notion de fragmentation. On distingue la fragmentation spatiale, ou physique, qui correspond à des situations où la ville est caractérisée par un aspect éclaté, un tissu urbain hétérogène et peu articulé (discontinuité du tissu, hétérogénéité des paysages, des infrastructures ou des services urbains, effet de coupure entre des « éclats » urbain), et la fragmentation sociale, dissociation sociale d'une partie de

⁴ Marie-Christine JAILLET, *op. cit.*, p. 153

l'espace urbain par rapport à l'ensemble urbain, pouvant aller jusqu'à la recherche d'une autonomie.

La désolidarisation peut se traduire également par le refus de payer pour les groupes sociaux les plus fragiles, les « exclus » en prenant en charge les services de gestion urbaine (ramassage des ordures, éclairage « public »...) et en essayant de se soustraire au financement de services collectifs qui ne concernent plus l'enclave autonome. Cette autarcie s'accompagne de la substitution aux autorités publiques pour se protéger de l'insécurité, réelle ou supposée, du reste de la ville, et elle est souvent qualifiée de « sécession urbaine », même si peu de quartiers obtiennent réellement l'autonomie politique de façon à constituer des « villes privées ».

2. Comment qualifier ces nouvelles résidences du Nord de Bucarest ?

Bucarest ne connaît pas non plus la constitution de « villes privées », mais bien une multiplication des « résidences fermées ». Après ces précisions, on peut essayer d'analyser l'émergence, le développement et l'organisation de ces « complexes de villas » sur les fronts d'urbanisation de la capitale. Selon le processus d'agrégation spatiale, ils se concentrent essentiellement dans le Nord de Bucarest, sur deux espaces : la Șoseaua Nordului, au Nord Est du Parc Herăstrău ; et entre la forêt Băneasa et le lac Pipera, sur la commune limitrophe de la capitale, Voluntari. On trouve également deux « complexes résidentiels » à la sortie de la ville⁵ en direction de Mogoșoaia, *Băneasa Străulești* (8 villas) et *Blue Village* (30 villas à louer, en construction), et le lotissement *Lakeview Housing* (30 villas en duplex) aux abords du lac Grivița, sur la Șoseaua Străulești (tous trois sont à l'intérieur de la Municipalité de Bucarest). Mais comparé au près de 1,200 villas déjà construites dans les « résidences fermées » du Nord Est de l'agglomération, ces localisations restent très marginales. En plus de l'emprise spatiale, l'ampleur du phénomène se traduit également par un élargissement de l'offre immobilière, et une diversification des types de « complexes ». Si la discontinuité spatiale créée par la clôture est leur principal point commun, leur concentration en deux pôles fait ressortir une certaine hétérogénéité.

Le « Village Français », un précurseur

Entre 1993 et 1994, au nord de la Municipalité de Bucarest, derrière les ambassades de Rép. Pop. de Chine et de Rép. Pop. Démoc. de Corée, la société française Bouygues⁶ a construit en collaboration avec des entrepreneurs roumains un lotissement résidentiel séparé par une clôture (voir photo) et baptisé « Village Français » (*Satul Francez*). Ce nouveau produit immobilier, situé le long de la Șoseaua Nordului, en face du Parc Herăstrău (voir carte), sur un terrain loué à la mairie de Bucarest⁷, était destiné, à son ouverture en 1994, aux dirigeants et cadres supérieurs des entreprises étrangères, qui venaient résider à Bucarest avec leurs familles. La gestion du « Village français » a été confiée à une filiale locale, World Trade Center Bucharest (WTCB), tout comme l'hôtel Sofitel, le *World Trade Center* de Bucarest, et le centre commercial voisin, *World Trade Plaza*. Les services proposés au « Village », clôture et filtrage, gardiennage, club de loisirs, sport et détente (« Le Club »), crèche, garde d'enfants, dispensaire médical, mais aussi TV satellite et

⁵ Les complexes à l'extérieur de l'agglomération, comme à Corbeanca ou Snagov n'ont pas été pris en compte.

⁶ Nous tenons ici à remercier Eric Royer, de la société *Bouygues*, Mihaela Andrei du *World Trade Center Bucharest*, et Liviu Popescu, directeur de «*Le Club*», pour la visite et les informations aimablement fournies.

⁷ En 2003, cette location s'élevait à 1,6 millions d'USD par an, le contrat est en cours de renégociation.

connexion internet haut débit visaient à offrir tout le confort moderne, mais aussi la sécurité et la tranquillité aux étrangers peu familiarisés à Bucarest, et inquiets pour leurs familles.



Photo 1 : Entrée clôturée coté Nord du « Village français »
photo : SR, mai 2003

Il s'agit de 69 logements sur un espace de 6 hectares, 35 appartements et 34 villas, selon trois types, avec une surface habitable de 130 à 170 m², avec parking individuel, et pour les villas un jardin privé de 60 à 100 m². La route qui serpente entre les villas, « Le Club » et le bâtiment qui accueille la crèche et le dispensaire médical est privée, barrée aux deux entrées (Sud et Nord, voir schéma) avec un filtrage effectué par une compagnie privée de gardiennage. Le paysage ressemble au lotissement périurbain de classe moyenne en France, en tous points semblable à ceux construits par Bouygues à la même époque, le début des années 1990. Mais la clôture, qui se double d'une « barrière verte » d'arbres, de buissons et de lierre, en fait un îlot, physiquement séparé du reste de l'agglomération et au paysage radicalement différent. A son ouverture en 1994, le « Village Français » fait figure d'enclave étrangère à Bucarest et semble particulièrement bien adapté à la clientèle visée. La structure du lotissement, ainsi que les services offerts, permettent de ne pas rencontrer la population locale et de ne sortir que pour des raisons professionnelles (et les enfants pour fréquenter les écoles et lycées étrangers de la capitale). Il ne s'agit donc pas seulement de la privatisation des espaces publics (route, place, square...), mais de la possibilité d'un « entre-soi » sélect, puisque réservé aux dirigeants des entreprises étrangères, et garanti par la clôture. On peut donc qualifier le « Village Français » de quartier privé et fermé.

Mais ce « complexe résidentiel » diffère du modèle américain des *gated communities*. En effet, les habitants ne sont pas propriétaires, mais locataires. L'ensemble des habitants en 1994, et 62 familles sur les 69 logements (soit 90%) en 2004, sont logés par leur entreprises qui payent le loyer, à titre de « logement de fonction ». Le prix de ce loyer en 2004 s'échelonne de 2,500 à 4,000 €/mois, en fonction du type d'habitation, il a décliné depuis 1994 du fait de la multiplication de ce type d'offre immobilière. La société WTCB s'occupe de la gestion du complexe et de

faire sous-traiter la maintenance (du gardiennage au jardinage). Les locataires n'ont aucun pouvoir décisionnel, et sont soumis à l'organisation et aux normes fixées par le WTCB, qui cherche cependant la complète satisfaction de ses clients. La clôture ne sert donc pas à garantir la valeur d'un bien immobilier, mais à préserver un « entre-soi » temporaire (les habitants sont propriétaires de logements à l'étranger), un îlot séparé du reste de la Municipalité de Bucarest, sans risque de mélange indésirable. On ne peut donc pas parler de volonté de « sécession urbaine », mais juste du refus de cohabitation et d'intégration de la part de populations allogènes.

On peut cependant noter que, depuis 1994, la clientèle de ce complexe a légèrement changé : parmi les locataires du *Satul Francez*, 3 familles en 2001 et 5 en 2004 sont ressortissantes de la Roumanie. Ce changement de clientèle montre le succès de ce nouveau produit immobilier à Bucarest et l'existence d'une demande interne. Ce qui a contribué à une explosion de l'offre (multiplication par plus de 30 en 10 ans), avec une forte croissance de la demande interne ces dernières années, du fait des facilités de paiement accordées après 2001, et du retour de l'étranger de familles roumaines aisées⁸.

L'effet d'entraînement des résidences fermées

En 1995, la société Impact SA lance un autre projet de « complexe résidentiel », *Alpha*, dont les 44 villas de 350 m² (avec piscines et court de tennis commun) finissent d'être construites en 2001. Il s'agit d'un projet différent, d'abord en tant que produit immobilier, puisque les villas sont construites au fur et à mesure qu'elles sont vendues (aux environs de 270,000 USD), ensuite par sa localisation sur l'axe Strada Erou Iancu Nicolae, le long de la forêt Băneasa, enfin parce qu'il s'adresse surtout à un public roumain. Ce projet bénéficie rapidement de la proximité de celui de Bayindir avec deux autres complexes, *Băneasa Residential Park* (140 villas) et *Butterfly Club* (60 villas et club de sport), puis de celle de l'Ecole Américaine, ce qui contribue à fixer cette seconde localisation des résidences fermées. Impact a développé ses projets suivants (*Beta*, 72 villas en 2000, *Delta* et *Gamma*, 250 villas en 2002-2003) également le long de la Strada Erou Iancu Nicolae, et de nombreux autres complexes de villas, à vendre ou à louer, se sont par la suite développés à proximité (*Zenit Mansion*, *Paradisul Verde*, *Green Hill Village*, *Parcul de Padure*, *Zodiac*, *Clima...*). Il existe un important effet d'entraînement, à tel point que cet axe qui longe la forêt Băneasa-Tunari fait figure de succession de résidences fermées (voir carte).

Le même phénomène se retrouve le long de la Șoseaua Nordului. Alors que sur la photo satellite de 2002, il n'apparaît que le « Village Français » et le complexe *Grigore Gafencu* (8 paires de villas en duplex) d'architecture très moderne et colorée, c'est presque l'ensemble de l'ancienne pépinière qui est aujourd'hui en construction ou construite. Ces premiers quartiers fermés ont été largement imités, on peut penser que ce succès est dû à la fois à la nouveauté du produit immobilier, à la garantie de l'entre-soi, et au prestige de l'élite étrangère qui y réside. Le type d'offre s'est néanmoins élargi, avec des petits immeubles (4 fois 3 appartements à *Green Arcades*, vendus et en cours de livraison, route privée et garage souterrain), des ensembles plus vastes (93 appartements de *Lakeview Condominium*, piscine commune, route, parking privé et vue sur le parc), mais aussi des complexes de villas cossues (*Gafencu 2*, 8 villas de plus de 350 m² avec court de tennis, *Compound vis-à-vis « Le Club »*, 20 villas) et le tracé d'une route privée avec la construction progressive de villas et

⁸ Selon le Rapport ARAI 2003

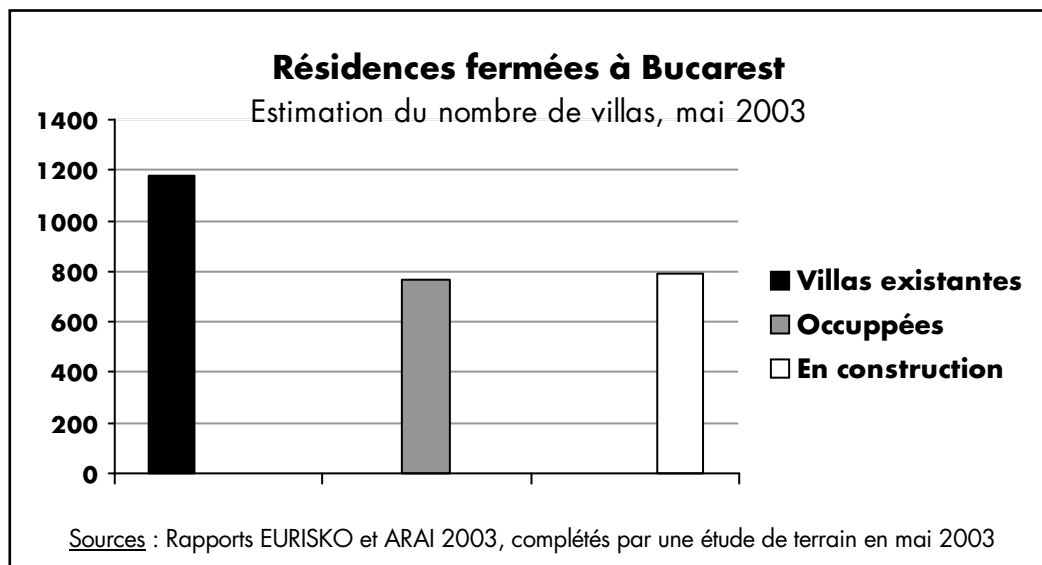
d'immeubles de tailles et d'aspects très hétérogènes (voir schéma). Le terrain a été en grande partie rendu constructible fin 2002, et les promoteurs immobiliers précisent que cette zone est l'une des plus prisées depuis la libération des réserves foncières, et comme elle est presque arrivée à saturation, on s'attend à une hausse significative du mètre carré construit (actuellement entre 800 et 900 Euros/m²), alors que la très forte augmentation de l'offre pour 2003-2004 avait fait baisser les prix de 10 à 20%. A ces constructions s'ajoutent l'ouverture d'un hôtel de luxe (*Hotel Persepolis*), d'un café (*Alexandra Café*) et d'un restaurant (*Casa M*), qui avec l'offre proposée par « Le Club » et le voisin « Complexe Herăstrău » (terrasse, hôtel, restaurant, discothèque et club de loisirs) contribuent à maintenir les nouveaux habitants dans ce qui commence à ressembler à un quartier, malgré la grande diversité paysagère.

Cet effet d'entraînement peut être attribué au phénomène d'agréation spatiale, à la fois par l'extension de l'offre et de la demande d'un produit immobilier nouveau (et à son prestige), et par le jeu des choix individuels (des clients et des promoteurs). En effet, ces deux zones qui se sont transformées en pôles de privatisation et de clôture des espaces résidentiels ont en commun la conjonction de nombreuses aménités urbaines. Les promoteurs vantent surtout la qualité du cadre et de l'environnement (forêt, lacs, pollution plus faible), ainsi que la bonne connexion de ces espaces à la fois au centre ville (10 à 20 min. en voiture), aux aéroports de Băneasa et d'Otopeni (10 min.), aux espaces récréatifs proches (comme le complexe Herăstrău) ainsi qu'à l'axe nord qui dessert les espaces récréatifs plus lointains (notamment la vallée de la Prahova). On peut ajouter la proximité du nouveau centre fonctionnel (voire carte), constitué par le complexe Sofitel-World Trade Center, le centre Romexpo et les nombreux sièges de banques, ainsi que la proximité du Palais de la Presse et de l'Université Roumano-Américaine. De même, l'existence de nombreux et vastes terrains constructibles (au départ), à proximité des lacs et de la forêt, avec une sismicité moindre que dans le centre ville (sachant que les travaux de consolidation des immeubles anciens restent très chers) sont sans doute des critères importants. Dans le même temps, les zones industrielles du nord de la capitale ont été « retechnologisées », se tournant vers des activités « propres » et de pointe autour de l'Institut National de Microtechnologie (IMT sur la Strada Erou Iancu Nicolae), avec des entreprises comme Băneasa SA (ex-IPRS, privatisé), Romes Modules ou Tehnofina SA. On peut en définitive penser que ces nouveaux produits immobiliers tendent à maximiser les rentes de site et de situation et que leur localisation souligne un important jeu au cours des années 1990 de la bipolarisation Nord-Sud de la capitale, en partie héritée de l'Entre-deux-guerres, en termes de ségrégation résidentielle, de qualité de l'environnement et d'offre de services.

En tenant compte de l'ensemble des localisations (Bucarest et Voluntari), on peut estimer en mai 2003 à 1181 le nombre de villas construites dans des espaces privatisés et clos (voir graphe 1), avec un taux d'occupation moyen de 65% (les villas à louer ont les taux d'occupation les plus variables⁹), mais qui s'organisent selon deux pôles principaux. Cette organisation est due aux dynamiques de choix de l'entre-soi, d'imitation d'une élite étrangère et conjonction des aménités urbaines, mais aboutissent cependant à de curieux paradoxes : ces quartiers fermés ne sont pas isolés, mais au contraire en prise directe avec le centre ville, le nouveau pôle bancaire et commercial, les aéroports et les principaux axes routiers. Le rôle de la clôture reste à

⁹ En raison des travaux en cours, les villas en location de la Șoseaua Nordului connaissent une importante baisse de fréquentation, à l'exception du *Satul Francez*. De plus, la baisse du prix de l'argent et les facilités de paiements font que la location n'est plus un investissement rentable selon l'Union Nationale des Agences Immobilières (UNAI), citée par *Cotidianul*, 29 mai 2004.

interroger, d'autant qu'il ne sépare pas tant des indésirables, mais du complexe voisin, du fait de leur importante concentration.



Graph 1 : Estimation du nombre de villas dans les résidences fermées en mai 2003

La tendance à la concentration se renforce avec les constructions qui se poursuivent, même si nous avons vu que la zone de la Șoseaua Nordului est en train d'arriver à saturation (Eurisko parle de « systématisation »). Cette pression fait que les projets glissent vers le Sud, au bord du lac Herăstrău, sur des terrains qui sont pourtant inondables, et souvent conservés comme espaces verts par la mairie¹⁰. On peut estimer l'ensemble de ces constructions (dont les travaux ont commencé) à 789 villas en mai 2004. C'est le long de l'axe Iancu Nicolae, puis faute de place vers la zone Pipera-Tunari où *Epsilon Impact* vient d'être achevé, que l'on construit le plus, et le prix du sol a doublé dans l'ensemble de la zone passant de 50 USD en 2002 à plus de 90 Euros/m² fin 2003. Ce glissement des constructions vers l'axe Pipera-Tunari et le lac de Pipera (voir carte) permet de vérifier l'importance des aménités dans la localisations de quartiers fermés. Les plus importants projets en cours sont sans doute *American Village* (161 villas), *Class Impact* (143 villas) et *Green village* (44 villas), les deux premiers entre le cimetière Pipera et le lac, le dernier à l'intersection des deux axes Iancu Nicolae et Pipera-Tunari. La particularité de ces nouveaux projets est d'offrir différents types de villas standardisées (de luxe, sur un terrain de 500 à 1,000 m², « accessible », en duplex ou par trois) combinées géométriquement sur un même espace, et toutes réservées à la vente. On peut remarquer que *American Village* insiste sur le respect de « standards américains et occidentaux », ainsi que sur la nécessaire préservation de la qualité paysagère et des infrastructures du complexe, c'est sans doute le projet qui se rapproche le plus des *gated communities*. Le projet de Impact, *Class*, suit les mêmes orientations, avec un projet de réglementations internes, mais prévoit en plus un terrain de sport et deux terrains de jeu pour les enfants (600

¹⁰ En vertu de la loi L. 10/2001, Dumitru Tudor et Eugen Lincaru ont demandé à recouvrir un terrain de 19,000 m² dont ils sont héritiers. Mais comme ce terrain est en partie loué au WTCB et que le *Satul Francez* y a été construit, la Mairie Générale de Bucarest leur a proposé en échange 33,000 m² aux abords du lac Herăstrău en septembre 2003, qu'ils ont vendu à leur représentant légal, Costel Constanda. Ce dernier souhaite y développer un vaste « complexe de luxe », mais la mairie s'y oppose, prétextant que ce terrain correspond au parc Bordei, et ne peut être rendu constructible. *Evenimentul Zilei*, 24 avril 2004.

m²), ainsi qu'un « centre commercial » (supermarché, pharmacie, cosmétique, *fitness*...). Ces projets marquent l'émergence, non plus seulement de résidences, mais de véritables quartiers fermés, qui permettent une importante autarcie, et renforcent le sentiment d'entre-soi.

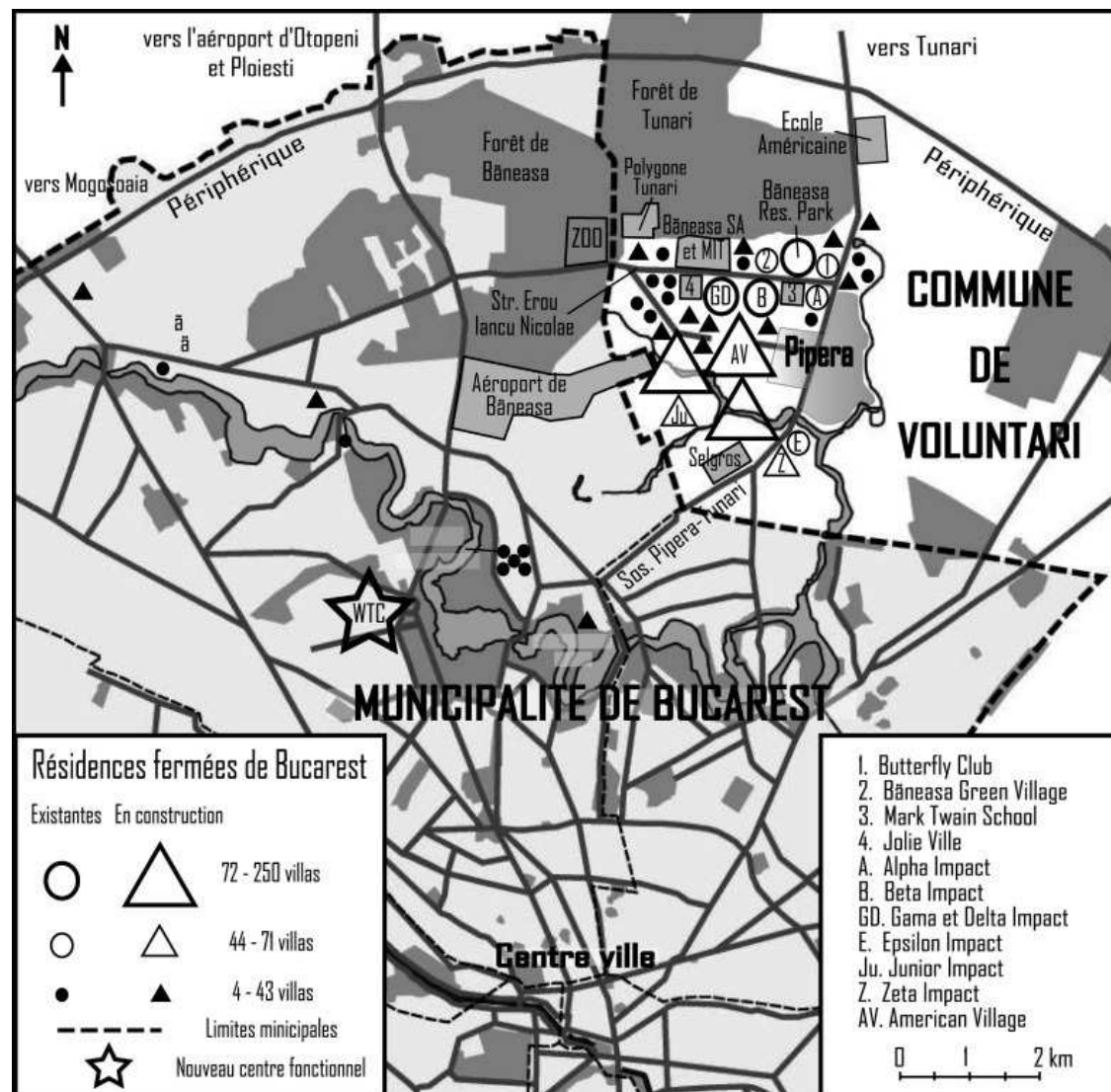
En mars 2004, Impact a acquis 120,000 m² entre l'aéroport de Băneasa et Drumul Potcoavei (qui à cet endroit n'est pas encore tracé) pour développer son dernier projet, *Traian Vuia* (les travaux n'ont pas commencés, il n'a donc pas été pris en compte dans les estimations chiffrées). Avec ce projet, c'est presque toute la zone comprise entre l'aéroport et la forêt de Băneasa, jusqu'à l'axe Pipera-Tunari à l'Est, qui est construite, en travaux, ou en cours d'autorisation. Il est curieux de constater que cette zone, où seuls les deux axes principaux sont pour l'instant goudronnés, et où les travaux d'adduction ne sont pas toujours en cours, est en train d'arriver à saturation, alors qu'elle recouvre la zone de restriction due à la pollution sonore de l'aéroport de Băneasa, à l'exception de son extension Sud Est où se trouvent *Epsilon* et le projet *Zeta Impact* (voir carte 1).

Les dynamiques de constructions montrent enfin la possible émergence d'un troisième pôle, sur la Șoseaua Străulești, au bord du lac Grivița, où s'était déjà implanté *Lakeview Housing* (30 villas en duplex). Là aussi, d'importantes constructions (une cinquantaine de villas) sont en cours, alors même que les routes n'ont pas été tracées. Les projets les plus importants sont *Floreasca View* (30 villas) et *Sisești Park Compound* (14 villas). Etant donnée la prochaine saturation des deux principaux pôles, cet espace, encore marginal mais bénéficiant d'atouts assez proches tout en restant moins cher (le sol se vend aux alentours de 50 Euros/m²), devrait se développer selon la même logique d'agrégation spatiale si la demande se maintient.

Deux pôles, mais des formes différentes de « privatisation » et de clôture

Lors du Colloque « Urban Dynamics and Sustainable Development », qui s'est déroulé à l'Institut de Géographie de Bucarest les 18 et 19 juillet 2003, Claudia Popescu et Nicoleta Damian ont qualifié lors d'une étude préliminaire la plupart de ces « complexes » de *gated communities*, mais nous avons vu qu'ils présentent en fait des formes d'organisation et de clôture assez hétérogènes.

En dehors des immeubles, nous avons mis en évidence des « complexes » qui, comme le *Satul Francez*, présentent la particularité de n'offrir le nouveau produit immobilier qu'à la location. Ce type de « complexe » s'adressait au départ à une population assez homogène, une élite expatriée (diplomates, dirigeants d'entreprises...) en séjour de durée courte ou moyenne, avec leurs familles. La recherche d'un entre-soi d'une élite expatriée est en partie liée à la perception de Bucarest comme une ville « dangereuse », mais reste largement indépendante des dynamiques urbaines. Par contre, nous avons vu que le *Satul Francez* accueille depuis 2001 une clientèle roumaine (en faible proportion). Des complexes comme *Zenit Mansion*, *Clima*, ou *Arbore Compound* s'adressent depuis 2001-2002 à un public roumain pour la location. Ces « complexes » fonctionnent sur le mode du club sélect, et à l'entre-soi des expatriés s'ajoute une « désolidarisation » des roumains, qui quittent leurs concitoyens pour se rapprocher, imiter les activités (« Le Club ») et le mode de vie de cette élite étrangère. Dans ces conditions, on peut bien parler de résidences fermées, avec la surveillance et le contrôle des accès, la privatisation des routes, espaces verts et de loisirs, mais puisque c'est la compagnie qui loue et gère son complexe (WTCB, Willbrook pour *Zenit* et *Arbore*, Clima Invest pour *Clima*) en fonction de ses intérêts (conserver l'attractivité et maintenir le taux d'occupation le plus élevé possible), on reste loin du modèle des *gated communities*.



Carte 1 : Deux ensembles de résidences fermées dans le Nord de Bucarest
réalisation : SR, relevés de terrain, mai 2003 et image Spot, juin 2002

En fait, la diversification de l'offre à l'achat est le principal facteur de cette pluralité des formes d'organisation et de clôture constatée. On peut les regrouper en trois ensembles : privatisation d'une route avec une liberté de construction, petits ensembles clos standardisés, vastes ensembles clos standardisés, avec ou sans services annexes, et vastes ensembles clos regroupant des produits variés, avec des services complexes et une réglementation interne, ce dernier étant le plus proche des *gated communities*. Aux abords de la Șoseaua Nordului, la construction d'une route privée, mais pas encore clôturée du fait des travaux en cours, où chaque propriétaire peut construire la villa ou l'immeuble qu'il souhaite en fonction de la taille de la parcelle acquise, ne correspond pas à la constitution d'un ensemble cohérent : on trouve côte à côte immeubles de 4 étages, villas de plus de 1,000 m² avec piscine et court de tennis privé, et villas plus modestes de 150 à 300 m². Il s'agit bien d'une forme de privatisation, mais la diversité des tailles, formes et produits, donc également des coûts, ainsi que des couleurs et des styles architecturaux (du chalet au « béton-fer-verre »), renvoient plus à la juxtaposition d'individualités qu'à la claire constitution d'une communauté. L'entre-soi n'est donc pas un nouveau « vivre ensemble », d'autant qu'aucun service commun n'est prévu, si ce n'est la proximité de ceux

d'Herăstrău et du *Satul Francez*. On peut alors estimer que le rôle de la privatisation et de la clôture est plus de se démarquer et de se rapprocher aussi morphologiquement du modèle du *Satul Francez* que de séparer.

Au sein des petits groupes de villas, on ne trouve généralement pas de services communs, sauf à *Ibiza Housing* (18 villas, Iancu Nicolae) et *Baneasa Străulești* (8 villas, Străulești) qui proposent piscine et terrasse pour tous les occupants. Mais la taille modeste du complexe (parfois moins de 5,000 m²), et de l'espace privatisé, réduisent sans doute les possibilités d'autarcie même s'ils favorisent peut être un certain « vivre ensemble ». Parfois l'espace privatisé est presque inexistant, comme à *Lakeview Housing* (30 villas en duplex, Străulești) où chaque villa a deux entrées sur la rue (surveillée par un gardien), une par occupant, et où le « complexe » ne recouvre que les garages devant la maison ainsi que les jardins qui donnent à l'arrière sur le lac Grivița. Dans ces conditions, il est parfois difficile de faire la différence entre un « complexe » et un lotissement pavillonnaire, si ce n'est que celui-ci s'adresse à une large clientèle, en accueillant également les sièges sociaux de deux entreprises (Emborg Food Ro au nr. 144 et Betacons au nr. 162 Șosaua Străulești).

Même au sein des grands « complexes », où l'espace privatisé est le plus important et la clôture la plus visible, on trouve une combinaison de situations entre location et vente, comme à *Băneasa Residential Park* ou *Beta Impact*, pour rentabiliser au maximum l'investissement du promoteur. De ce fait, ces résidences fermées sont gérées pour protéger les intérêts du promoteur et non l'investissement des clients, et la mobilité d'une partie de la population ne conduit peut être pas à la création d'un sentiment de communauté, même dans les cas où des services communs sont proposés (club de sport ou de *fitness*, terrasse et centre de loisirs, comme à *Butterfly Club*). En fin de compte, ce sont les derniers projets, avec leur organisation et leurs réglementations qui sont le plus proches du modèle des *gated communities*.

La grande diversité de l'offre, mais aussi la dynamique actuelle du marché, font qu'il est encore difficile d'apprécier la plus-value de la clôture en termes économiques, ainsi que sa signification globale. Nous avons vu que la localisation des résidences fermées se concentre principalement en deux pôles dans le Nord de Bucarest, et que la clôture sépare en fait souvent du « complexe » voisin. Plus que des localisations ponctuelles, on a donc affaire à des « quartiers » de résidences fermées, nous en avons vu l'organisation le long de la *Șoseaua Nordului*. On retrouve cette tendance sur la commune Voluntari, puisqu'aux résidences fermées s'ajoutent des écoles (Ecole Américaine sur l'axe Pipera-Tunari, Ecole Internationale Mark Twain sur l'axe Iancu Nicolae), la conjonction d'un centre de formation et d'entreprises tournées vers l'industrie de pointe (MIT, Romes Modules et Băneasa SA, Iancu Nicolae, 32B), mais de taille trop modeste pour que l'on puisse parler d'un véritable technopôle, des firmes de services aux entreprises (comme Net Cons Management SRL, Iancu Nicolae, 69-71), ainsi que des centres commerciaux, notamment avec le projet de « Mall de luxe », *Jolie Ville*, dont la construction vient d'être achevée. Il y a donc une certaine mixité des activités dans ces « quartiers » de résidences fermées, tout est fait pour répondre sur place à tous les besoins des habitants, ce qui, malgré le lien très clair que ces quartiers entretiennent avec le nouveau centre fonctionnel autour du World Trade Centre, favorise une organisation si ce n'est autarcique, au moins en replis sur l'entre-soi.

On ne peut pas pour autant parler d'unité des ces quartiers de résidences fermées en cours de constitution, ne serait-ce que du fait de l'importante hétérogénéité paysagère évoquée, mais également de la diversité des produits, qui contribuent à une certaine hiérarchisation. Nous avons vu que les derniers projets présentent une

hiérarchisation interne des produits, en combinant des villas de taille et de confort variés. La diversité des produits immobiliers suscite aussi inévitablement une hiérarchie entre les « complexes », des résidences fermées aux villas cossues aux immeubles d'appartements, en passant par les groupes de villas plus modestes, avec de petits jardins et sans services communs (comme *Lakeview Housing*). L'importance de la place dont il dispose (6 ha) et son antériorité font que le *Satul Francez* reste parmi les plus prisés, avec les villas cossues de *Alpha*, et le petit groupe de celles de *Băneasa Res. Park* qui disposent de plus de 500 m² de terrain. La réputation d'îlot de verdure du *Satul Francez* explique que la société WTCB voit d'un mauvais oeil que l'on construise autant juste devant ses portes. En fait, la clôture sépare peut-être d'indésirables plus proches que l'on ne le pense.

3 En guise de conclusion : assiste-t-on à une fragmentation urbaine ?

Du fait de la nature même de ces résidences fermées, il est difficile de mener une enquête approfondie pour saisir la signification de la clôture. Mais nous avons vu que l'organisation des résidences fermées, concentrées en deux pôles au Nord de Bucarest du fait de l'agrégation spatiale, met en évidence deux paradoxes. D'abord, loin d'être isolés, les « complexes » présentent une maximisation de la rente de situation, avec une bonne connexion à la fois avec le centre ville, le nouveau centre fonctionnel émergeant au Nord de la capitale ainsi qu'avec les aéroports et les grands axes du pays. Ainsi, la discontinuité physique de la clôture n'a pas qu'un rôle de séparation, d'autant plus que l'importante concentration des résidences fermées, et c'est le second paradoxe, fait que la clôture ne sépare directement que de la clôture voisine. On peut en conclure que la clôture est donc avant tout destinée à garantir la privatisation des espaces résidentiels et de loisirs. Elle est à la fois un outil de distinction sociale, par imitation d'un modèle importé par une élite étrangère, et de préservation d'un entre-soi. Nous avons vu qu'il existe une tension entre ces deux objectifs, que l'extension de l'offre produit des « complexes » plus modestes ou plus accessibles, créant une hiérarchisation entre les différentes résidences fermées. La clôture est aussi une façon de se démarquer des prétendants à l'entrée dans un « club » sélect. Si l'on assiste à l'émergence de deux quartiers de résidences fermées d'une importante emprise spatiale, et à l'apparition d'un vaste gamme de services qui permet une certaine autarcie, l'entre-soi ne se vit pas à l'échelle de ces quartiers.

Ces deux paradoxes font qu'il est difficile de parler de fragmentation urbaine pour ces quartiers émergents de résidences fermées à Bucarest. D'abord parce que la discontinuité physique et paysagère, si elle crée des enclaves maximisant les aménités urbaines et acquérant les possibilités d'une certaine autarcie, ne les sépare pas du reste de l'agglomération. Ces produits semblent chercher au contraire la meilleure connexion avec ses axes et pôles principaux. Ensuite, si l'on assiste bien dans de nombreux cas à une gestion autonome des services urbains et une substitution aux pouvoirs publics en matière de sécurité, la diversité de la clientèle, et notamment le fait que les premiers venus soient des étrangers puis des expatriés revenant au pays, rend alors difficile l'appréciation d'une réelle « désolidarisation » du reste de l'agglomération. Enfin, la hiérarchisation entre les différents « complexes » et la tension entre la volonté de distinction sociale et le choix de vivre entre-soi, font qu'il est difficile de donner une image de réelle cohésion de ces quartiers et toute volonté de sécession reste à mettre en évidence. Par contre, le choix de la commune limitrophe de Voluntari, où s'est développé le second pôle de résidences fermées reste à interroger, au-delà de ses atouts presque identiques de ceux de la zone de Herăstrău (proximité des centres, aménités hérités et nouvelles...). Outre la différence

avantageuse du prix du terrain (environ 40 euros/m² contre plus de 80), les réglementations et le taux d'imposition de la commune limitrophe sont peut-être plus attractifs. Cependant, cette discontinuité administrative va sans doute se réduire considérablement dans le cadre actuel de constitution d'une Zone Métropolitaine.

Ces réflexions nous permettent cependant de souligner que la localisation de ces quartiers de résidences fermées met en évidence le rejeu au cours des dernières années de la bipolarisation Nord-Sud de la capitale, à la fois en termes de ségrégation résidentielle, de qualité de l'environnement et d'offre de services, notamment avec l'émergence d'un nouveau centre fonctionnel autour du *World Trade Centre*.

Il serait intéressant d'approfondir la compréhension sociale de ces discontinuités spatiales, de savoir en détail quels sont les clients de ces quartiers fermés, et quelles sont leurs motivations pour choisir ce type de produit immobilier¹¹. Il peut aussi paraître important de déterminer si la classe moyenne émergente peut avoir accès aux produits plus « modestes » qui se sont multipliés, ainsi que de saisir plus largement l'influence du paysage et du cadre morphologique sur les interactions sociales au sein du « complexe » et dans ses relations avec l'extérieur. En fait, pour répondre à ces questions, il faudrait réaliser une enquête plus approfondie. Malheureusement notre tentative de réaliser un sondage pour établir le profil socioprofessionnels des habitants s'est soldé par de prévisibles difficultés, et une non réponse. Il serait peut être possible de procéder à partir d'autres sources, comme les statistiques d'imposition pour approcher du résultat.

La dernière question importante que soulève cette concentration de quartiers fermés hétérogènes dans le Nord de Bucarest est celle de la possible émergence de nouveaux territoires et d'un modèle centre européen du quartier ou de la communauté fermée. Malgré la constitution d'une base de données mondiale¹², on ne dispose pour l'instant que d'études préliminaires sur les quartiers fermés de l'ancien espace soviétique, et de l'étude de deux résidences fermées de Sofia¹³. Il faudrait que ces études se multiplient pour rendre les comparaisons possibles et voir comment le modèle des *gated communities* a été adapté en Europe médiane.

Références :

- BLAKELY E. J., SNYDER M. G., 1997, *Fortress America. Gated Communities in the United States*, Washington D. C., Brookings Institution Press, 209 p.
- CHELCEA L., 2002, « Grupuri marginale în zone centrale : gentrificare, drepturi de proprietate și acumulare primitivă post-socialista în București », *Sociologie Românească*, n° 3-4, pp. 51-68
- DONZELOT J. et MONGIN O. (dirs), 1999, « Dossier : Quand la ville se défait », *Esprit*, n°11, pp. 83-189
- DORIER-APPRILL E. (dir), 2001, *Vocabulaire de la ville*, Paris, Ed. du Temps, 191 p.
- GRAFMEYER Y., 1995, *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan, 128 p.
- GHORRA-GOBIN C., 2000, « Etats-Unis : gated communities et private cities », *Urbanisme*, n° 312, pp. 67-69
- LE GOIX R., 2002, « Les gated communities à Los Angeles, place et enjeux d'un produit immobilier pas tout à fait comme les autres », *L'Espace Géographique*, n° 4, pp. 328-344
- POPESCU C., DAMIAN N., 2003, « Gated communities at the fringes of Bucharest. A preliminary survey », Colloque *Urban dynamics and sustainable development*, București, 18-19 juillet 2003
- POPESCU C., 1999, « București, o metropole in tranziție. Caracteristici demografice », *Revista Geografica*, București, Academia Romana, Institutul de Geografie, T.VI, pp. 62-72
- ROZNOVIETCHI I., VIRDOL A., 2002, « Segregarea socio-spațială intraurbană din perspectiva geografiei sociale », *Revista Geografică*, București, Academia Romana, T. IX, pp. 133-142

¹¹ Et essayer de voir si les hypothèses de LE GOIX, 2002, p. 333 se vérifient également pour Bucarest.

¹² Le site www.gated-communities.de, lancé par G. Glasse de l'Institut de Géographie de Mayence vise à centraliser les recherches existantes et créer un réseau de recherche international sur le sujet.

¹³ Petar STOYANOV, 2002, "Gated communities in Bulgaria - *Ivanyane* and *Mountview Village* in Sofia, a new trend in the post communist urban development", International Conference on Private Urban Governance, June 5-9, 2002, Geographisches Institut, Mainz Universität